

XII - a instituição e a extinção do direito de superfície;

XIII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 153. O imposto não incide: **(Art. 3º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02)**

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;

VI - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 154. Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo anterior, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil. **(Art. 4º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.107, de 29/12/00, e da Lei nº 13.402, de 05/08/02)**

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no "caput" deste artigo, observado o disposto no § 2º.

§ 2º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 155. O Executivo regulamentará o reconhecimento administrativo da não incidência e da imunidade e a concessão de isenção, nos casos previstos em lei. **(Art. 5º da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

Seção II

Sujeito Passivo

Art. 156. São contribuintes do imposto: **(Art. 6º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02, e da Lei nº 14.125, de 29/12/05)**

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;

III - os transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil;

IV - os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

Seção III

Cálculo do Imposto

Art. 157. Para fins de lançamento do imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. **(Art. 7º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

§ 1º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 158. A Secretaria Municipal da Fazenda tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo. **(Art. 7º-A da Lei nº 11.154, de 30/12/91, acrescido pela Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

Parágrafo único. A Secretaria Municipal da Fazenda deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 159. Caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal da Fazenda, nos termos de regulamentação própria, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal da Fazenda, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico. **(Art. 7º-B da Lei nº 11.154, de 30/12/91, acrescido pela Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

Art. 160. O valor da base de cálculo será reduzido: **(Art. 9º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

I - na instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);

II - na transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);

III - na instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos do enfiteuta, para 80% (oitenta por cento);

IV - na transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o imposto será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.

Art. 161. O imposto será calculado: **(Art. 10 da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 15.891, de 07/11/13)**

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no Programa de Arrendamento Residencial – PAR e de Habitação de Interesse Social – HIS:

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais);

b) pela aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor restante; **(Com a redação da Lei nº 16.098, de 29/12/14)**

II - nas demais transmissões, pela alíquota de 3% (três por cento). **(Com a redação da Lei nº 16.098, de 29/12/14)**

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do "caput" deste artigo, quando o valor da transação for superior ao limite nele fixado, o valor do imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas em suas alíneas "a" e "b".

§ 2º As importâncias fixas previstas neste artigo serão atualizadas na forma do disposto no artigo 589.

Art. 162. Vedada a restituição de importâncias recolhidas a este título, ficam remittidos os créditos tributários decorrentes de obrigações tributárias cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da publicação desta lei, já constituídos, inscritos ou não na dívida ativa do Município, ou a constituir, relativos a transmissões sujeitas à incidência das alíquotas progressivas previstas na redação original da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, correspondentes: **(Art. 3º da Lei nº 13.107, de 29/12/00)**

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, aos valores superiores ao resultado da soma da parcela correspondente à aplicação da alíquota de 0,5% (meio por cento), nas condições estabelecidas na redação original da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, com a parcela correspondente à aplicação da alíquota de 2% (dois por cento) sobre o valor restante da base de cálculo;

II - nas demais transmissões, aos valores superiores à aplicação da alíquota de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo.

Parágrafo único. Os créditos tributários, objetos de decisão judicial transitada em julgado, favorável à Municipalidade, não poderão ser beneficiados pela remissão de que trata o "caput" deste artigo.

Seção IV

Arrecadação

Art. 163. O imposto será pago mediante documento próprio de arrecadação, na forma regulamentar. **(Art. 11 da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02)**

Parágrafo único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

Art. 164. Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular. **(Art. 12 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

Art. 165. Na arrematação, adjudicação ou remição o imposto será pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída. **(Art. 13 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

Parágrafo único. Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

Art. 166. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer. **(Art. 14 da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 13.402, de 05/08/02)**

Art. 167. O imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até a data em que for efetuado o pagamento. **(Art. 15 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

Art. 168. Observado o disposto no artigo anterior, a falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do imposto, pelo sujeito passivo, nos prazos previstos em lei ou regulamento, ficam acrescidos de: **(Art. 16 da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

I - multa moratória, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20% (vinte por cento), desde que não iniciado o procedimento fiscal;

II - multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do imposto devido, quando apurado o débito pela fiscalização;

III - juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele.

§ 1º Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza, atualizada monetariamente.

§ 2º Quando apurado, pela fiscalização, o recolhimento do imposto feito com atraso, sem a multa moratória, será o contribuinte notificado a pagá-la dentro do prazo de 10 (dez) dias, à razão de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido, atualizada monetariamente e acrescida dos juros de mora cabíveis, nos termos do § 1º.

§ 3º A multa a que se refere o inciso I deste artigo será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o recolhimento do imposto até o dia em que ocorrer o efetivo pagamento.

§ 4º A multa não recolhida poderá ser lançada de ofício, conjunta ou isoladamente, no caso de não-recolhimento do imposto com esse acréscimo.

Art. 169. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas. **(Art. 17 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

§ 1º Pela infração prevista no "caput" deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.

§ 2º Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no artigo 155, além das pessoas referidas no parágrafo anterior, respondem solidariamente com o contribuinte, os notários e os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Art. 170. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa. **(Art. 18 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)**

Parágrafo único. Inscrita ou ajuzada a dívida serão devidos, também, custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.

Seção V

Isenções, Remissões e Anistias

Art. 171. Fica isento do imposto o ato transmissivo relativo à primeira aquisição de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, na forma da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994. **(Art. 19 da Lei nº 11.632, de 22/07/94)**

Art. 172. Ficam isentas do imposto as transmissões relativas à aquisição, por pessoa física, de imóveis de uso exclusivamente residencial, cujo valor total seja igual ou inferior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) na data do fato gerador, desde que o ato transmissivo: **(Art. 3º da Lei nº 13.402, de 05/08/02, com a redação da Lei nº 15.891, de 07/11/13)**

I - seja relativo à primeira aquisição do imóvel por parte do beneficiário da isenção; ou **(Acrescido pela Lei nº 15.891, de 07/11/13)**

II - esteja compreendido no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **(Acrescido pela Lei nº 15.891, de 07/11/13)**

§ 1º Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, dispensados de exigir documento ou certidão que comprove a concessão da isenção estabelecida no "caput" deste artigo.

§ 2º Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, obrigados a enviar mensalmente ao Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria Municipal da Fazenda, relação com a qualificação dos contribuintes beneficiados (nome, endereço, CPF), do imóvel (número do contribuinte do IPTU) e da transmissão (data e valor), conforme regulamento.

§ 3º Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto no § 2º ficam sujeitos à multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por transação não relacionada.

§ 4º As importâncias fixas previstas neste artigo serão atualizadas na forma do disposto no artigo 589. **(Acrescido pela Lei nº 14.256, de 29/12/06)**

Art. 173. Ficam isentas do imposto as transmissões de bens ou de direitos relativos a imóveis adquiridos: **(Art. 4º da Lei nº 13.402, de 05/08/02, com a redação da Lei nº 13.680, de 10/12/03)**

I - pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, gerido pela Caixa Econômica Federal, para o Programa de Arrendamento Residencial – PAR; **(Com a redação da Lei nº 15.360, de 14/03/11)**

II - pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU;

III - pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP;

IV - pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, gerido pela Caixa Econômica Federal, para o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV; **(Acrescido pela Lei nº 15.360, de 14/03/11)**

V - pelo Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, gerido pela Caixa Econômica Federal para os Programas Crédito Solidário e Minha Casa, Minha Vida – Entidades; **(Acrescido pela Lei nº 15.891, de 07/11/13)**

VI - pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb, para programas de Habitação de Interesse Social – HIS; **(Acrescido pela Lei nº 16.359, de 13/01/16)**

VII - pelo Fundo Municipal de Habitação ou em ações habitacionais desenvolvidas no âmbito do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, tenha a área sido objeto de alienação ou não; **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

VIII - transferidos a qualquer título do patrimônio da União ou de quaisquer de suas autarquias no âmbito dos programas de habitação de interesse social; **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

IX - pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

X - pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS. **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

§ 1º O disposto no "caput" deste artigo também se aplica sobre os imóveis adquiridos com recursos oriundos dos fundos ou entidades a que se referem os incisos do "caput" deste artigo, em suas modalidades destinadas à produção de Habitação de Interesse Social – HIS. **(Com a redação da Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

§ 2º A isenção referida neste artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento e na primeira alienação após a obtenção do Alvará de Edificação Nova ou Reforma, independentemente do valor de avaliação do imóvel. **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

§ 3º O requerimento para concessão da isenção referida neste artigo será instruído com os seguintes documentos, além de outros que eventualmente venham a ser requisitados pela Administração Tributária: **(Acrescido pela Lei nº 17.217, de 23/10/19)**

I - contrato ou estatuto social, ata de eleição da diretoria e documento de identificação do representante legal da requerente;

II - matrícula ou transcrição do imóvel objeto da isenção;

III - contrato, convênio ou documento equivalente que demonstre:

a) a qualidade de projeto de habitação de interesse social;

b) o cumprimento ao disposto no § 4º deste artigo.